

アプローチレター



令和2年4月号NO.29

今年の冬はコロナウイルスの影響で、季節ならではの楽しみをあまり満喫できなかったのではないのでしょうか？

ただ、「手洗いうがい・マスクで病気を予防する」ことの大切さを改めて感じる事ができました。

※首相官邸HP参照<https://www.kantei.go.jp/jp/headline/kansensho/coronavirus.html>



コロナウイルスが収束しても、
健康管理のために続けていきましょう！



アプローチレター製作委員会



【インデックス】

1. コラム～当方代表が交代で書きます・語ります！～
2. 特集「所有者不明土地問題解決に向けて
～相続登記義務化へ～」
3. アプローチ相談室
4. アプローチ女子会
5. アプローチからのお知らせ
6. 楽々相続「楽そう！」サービス開始のお知らせ
7. アプローチ外部講師派遣のご案内
8. アプローチメンバーズクラブ（AMC）のご案内

【担当】

加藤 道夫
伊藤 恵子
田中沙哉佳
小田 美早

1. コラム 「パソコン・ワープロで作られた「遺言書」は無効？」

遺言書には公証人が作成する「公正証書遺言」と、本人が自筆で書く「自筆証書遺言」の2種類があるのはご存じだと思います。「自筆証書遺言」はすべて自筆で書くことが条件で、自宅などに保存してあっても有効です。手間もお金もかからないので、一般的にはこの「自筆証書遺言」を書く人が多いようです。しかし、自分の財産目録（銀行口座、証券会社の口座、土地や建物）を自筆で正確に書くのは大変な作業です。そこで「改正相続法」では「自筆証書遺言」の要件が一部緩和され、財産目録についてのみパソコン・ワープロ作成でもOKということになりました。ただし、作成した財産目録や通帳のコピー、土地の登記事項証明書などの書類には、必ず各項に本人が署名と捺印がないと無効になるので注意が必要です。

さらに、「自筆証書遺言」は自宅で保管するのが基本でしたが、「改正相続法」では2020年7月10日から数百円の保管費用を支払うだけで、法務局に「自筆証書遺言」を預けることができるようになります。これによって、「自筆証書遺言」を誰かに改ざんされたり、家族が遺言書を発見できないといった事態を防ぐことができるようになります。



司法書士 加藤 道夫

2. 特集 所有者不明土地問題解決に向けて ～相続登記義務化へ～

担当:伊藤恵子

国の法制審議会は、「所有者不明土地」問題の解決に向けて、1月、民法・不動産登記法等の改正に関する中間試案を発表し、3月10日までパブリックコメントを募集しました。国は今年中の法改正を目指していますが、相続に伴う登記の義務化などが盛り込まれ、大きな改正になりそうです。

1. 「所有者不明土地」って？

「所有者不明土地」とは不動産登記簿をみても所有者が誰か分からない、分かったとしても連絡がつかない土地のことです。国の調査によると、最後の登記から50年以上経過している土地の割合は、大都市で約6.6%、中小都市・中山間部地域では約26.6%(平成29年法務省調査)、不動産登記簿だけでは所有者の所在が確認できない土地の割合は約20.1%(平成30年度版土地白書)にも上るとのことです。

2. 何が問題なの？

土地所有者が分からないために、公共事業用地の買収を断念したり、大規模災害の被災地では所有者不明の土地が復興事業の妨げになったりしています。所有者不明土地では、所有者の探索に多大な費用と時間がかかったりして、土地の円滑で適正な利用に支障がでてしまうのです。

今後、相続が繰り返されれば、ますます深刻になる恐れがあるため、所有者不明土地問題の解決は、喫緊の課題とされているのです。

3. どう変わるの？

こうした問題を解決するため、中間試案では所在不明土地の発生を予防し、また、所在不明土地を円滑適切に利用するため、次のような制度等が盛り込まれています。

(1)相続登記申請の義務化

現在は、相続発生しても相続登記は義務化されていないため、土地の価値が低いと、相続登記をしようと思いません。その結果、相続登記がされないまま放置され、所有者不明土地が発生しています。そこで、相続登記を義務化して、一定期間に登記をしないと過料を科す方向が示されました。

(2)相続人申告登記(仮称)の創設

相続登記義務の実効性を確保するため、法定相続分での相続登記とは別に、新たに相続人が行う登記として「相続人申告登記」(仮称)が創設されます。これは、相続人が住所・氏名を申告して相続が開始したことと、自分が相続人であることを法務局に申告することによって、

(1)の登記義務が行われたとみなされる制度です。

この際、相続登記では不可欠な持分は記載されません。これは相続による所有権移転の登記ではなく、報告的な登記として位置づけられるものです。なお、相続人申告登記(仮称)を申請する際には、単に申出人が法定相続人の一人であることがわかる程度の戸籍謄抄本を提供すればよいので、相続人の負担はかなり軽減されることになります。

無料 相続・遺言 相談会実施中
0120-512-432

（３）土地所有権の放棄を認める制度の創設

急速に少子高齢化が進むなど、社会情勢の変化に伴い、土地を手放したいと考える人が増加していますが、土地所有権の放棄については民法に規定がなく、確立した判例もないことからその可否は不明となっています。そこで中間試案では、条件付きで個人に所有権放棄を認めて、国が所有権を持つ方向が示されています。しかしながら、示されている条件は①境界が特定されている②所有者以外に占有者がいない③将来的にも土地の管理が容易④売る努力をしたが売れなかったなど厳しい条件がつけられているため、実際に土地を放棄するのは困難ではないか、といわれています。



（４）民法の共有制度の見直し

共有の土地の場合、現在は所在不明の共有者を含め、全員の同意がないと売却などを行うことはできません。そこで、所在不明の共有者の持分の時価相当額を供託して取得することで、その他の共有者全員で土地を売却できる制度が新設されます

（５）民法の相隣関係規定の見直し

現在は、電気、ガス、水道などのライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する場合の規律について民法に規定がないため、隣地所有者の所在が不明の場合、対応が困難になっています。

そこで、ライフラインの導管等を設置するために他人の土地を使用することができるよう規定が設けられます。また、隣地から越境して木の枝などが伸びている場合など現在は隣地の所有者にお願いして切ってもらうしかありませんが、土地所有者自ら切ることができる権限が与えられます。

さらに、隣地で管理不全のために崖崩れ、土砂の流出、工作物の倒壊、悪臭の発生などが起こっている場合に隣接地の土地所有者に除去工事や予防のための対策をとるよう請求する権利が設けられ、また現実使用されていない隣地で同様のことが起こっている場合には、土地所有者が自ら除去工事や予防のための対策をとるようになります。

4. 最後に

中間試案では、上記以外にも非常に多くの新たな制度が示されています。パブリックコメントを基に中間試案を修正し、秋の臨時国会での民法等の改正案の上程が予定されていますので、是非注目してください。

相続登記は義務化される予定ですが、相続登記がされていないと、いざ不動産を売却しようと思ってもすぐに手続きができなかったり、また、何代にもわたって相続登記がされない場合には、手続きに多くの手間や時間がかかる場合もあります。相続登記が義務される前でも早めに相続登記をしておくようお勧めします。

3. アプローチ相談室～皆様からのちょっとした疑問・質問にお答えします～

担当：田中沙哉佳



不動産を所有していますが、住所や氏名に変更があった場合、何かしなくてはいけないのでしょうか？

お引越しをされて住民票を移した際や様々な事情で氏名や会社の商号を変更をされた場合不動産の登記簿上の住所等が自動的に変更されることはありません。

個人個人で住所や氏名の変更登記を申請する必要があります。ただし、必ず変更しなくてはならないという義務やいつまでに変更しなくてはならないという期限もありません。実際にすぐに問題が生じるわけではないのでそのままにしていっちゃう方も多いのではないのでしょうか？

しかし今後、売買や贈与、金融機関等でローンの設定をうける際は、変更の登記をおこなう必要がございます。いざ変更登記を申請しようとしても、住所移転から長い歳月が経っていると登記に必要な書類を取得できなくなり、手続きがより複雑になることもあります。

先延ばしにすることによって余計な費用や手間がかかってしまうことを考慮しますとお早めに変更登記をされたほうがよいのではないのでしょうか。



4. アプローチ女子会～アプローチの女子社員が、とにかく好きに書きます～

担当：小田 美早

今回の女子会は、「牛タンしゃぶしゃぶと肉握り 源's」で開催しました！
情報源はインスタグラム！今はお店を検索する＝インスタで検索 になっているんですね～
口コミや写真など、正直な感想が載っていてイメージしやすいところがいいですね。

メインはお肉のタワー！ドライアイスのもくもくが発生する
ところ等写真や動画を撮るいいタイミングを店員さんが教えてくれました。
うれしいサービス！



アプローチ職員9割は写真よりも食べて楽しむ

タイプです！！

次回の女子会も「アプレター映え」狙っていきます！

お楽しみに(・ω・)

5. アプローチからのお知らせ

①久屋大通オフィス統合のお知らせ

この度、司法書士法人アプローチは、3月1日、久屋大通オフィス（支店）を丸の内オフィス（本店）に統合する運びとなりました。この統合に伴い、久屋大通オフィスのメンバーは、全員、丸の内オフィスに異動し、継続中の業務は、そのまま、丸の内オフィスにて今まで通り対応させて頂きます。

昨年5月の久屋大通オフィス開設の目的である、鬼頭努司法書士事務所承継に伴う事業の統合という目的を達成し、この度、次の段階として、人員、ノウハウ、知識、知恵等を一カ所に結集することにより、皆様への登記手続サービス及びリーガルサービスの質をより一層向上させるべく、今回の統合に至りました。

なお、弊事務所の倉橋・河戸が司法書士試験に合格、また、新たに司法書士2名が入所しました。これにより、司法書士有資格者9名の事務所となり、今までに増して皆様のお役に立てる体制となりました。皆様には、一部お手続きの変更など、なにかとお手数をおかけすることになるかと存じますが、これからも、スタッフとともに事務所一丸となって、皆様のお役に立てるよう邁進いたします。

何卒、倍旧のご支援ご協力をお願い申し上げます。

司法書士法人アプローチ

代表社員 安 立 裕 司

代表社員 田 中 真由美

※旧久屋大通オフィスの電話番号・ファックス番号はそのままです

TEL 052-253-8696 FAX 052-253-8697

※丸の内オフィス（本店）に異動するメンバーは次の通りです。

田中真由美・鬼頭努・伊藤恵子・大矢千里・後藤隆太・倉橋聡史

②新メンバーのご紹介

司法書士が2名と4月より弊事務所の河戸が司法書士チームへ加わりますので、ご紹介いたします。

伊東大樹 司法書士



誠心誠意をもって、
ご対応させて頂きます。

豊田雅史 司法書士



専門家として、
恥ずかしくない仕事を
します。
ぜひ、ご相談ください。

河戸結菜 司法書士



どんな依頼でも安心して
依頼してください！

楽々相続「楽そう！」サービス開始のお知らせ

～法定相続情報証明を無料でプレゼント！～

この度、司法書士法人アプローチは、相続部門を開設し、皆様に楽に相続手続きをして頂くサービス、『楽そう！』サービスを開始します。

創業28年、1000件以上の相続手続きを行って参りました。
また、2年前に開始した「生前対策相談室」では、数々の民事信託案件などを通じ、皆様の置かれている状況やご希望に沿った、アドバイスやサポートをさせていただいております。

それら経験の中で、お客様がもっと気軽に、もっとお客様のためにお手伝いできることはないかと考えるようになりました。
その答えが、皆様の相続手続きを専門的に行う楽々相続『楽そう！』です。

こんな困りごとはありませんか？

 「亡くなったおじいちゃんの名義の ままの不動産がある」	 「お父さんが亡くなったけど、 何をしたら良いか分からない」
 「相続の手続きが面倒で なかなか進まない」	 「仕事があって、銀行預金の 解約手続きをやってられない」

そんな、仕事や家事、子育てで忙しい貴方！面倒な手続きが嫌いなあなた！
アプローチの楽々相続「楽そう！」サービスをご利用下さい！

専門のスタッフが面談にて状況をうかがい、1～10までご説明させていただきます。
依頼するかどうかは、お話を聞いて頂いてからでOKです。
ご相談は**無料**です。
面倒な戸籍謄本集めは30,000円～お承り致します。

「楽そう！」サービスでは、今まで数万円の手数料を頂いていた法定相続情報証明（※）を、
無料で取得し、プレゼントさせていただきます！

【ご予約・お問い合わせ】

ご相談をご希望の方は、「フリーダイヤル：0120-512-432」にてご予約下さい。



0120-512-432



その際、「楽そう！で相談したいのですが」とお伝え下さい。
ご都合の良いご面談日時を設定させていただきます。

これからも皆様の役に立つ事務所を目指します！

※「法定相続情報証明」とは、2017年5月29日からスタートした法務局が相続関係を証明した書面です。この制度を利用することで、各種相続手続きで戸籍謄本の束を何度も出し直す必要がなくなります。

6. アプローチ外部講師派遣のご案内

当事務所には司法書士・行政書士14名が在籍しており、年間1200件を超える決済立会業務をはじめ、さまざまな業務を各自幅広く取り扱っております。

これらの経験を活かして、今までお知り合いの方からのご依頼やご紹介で、講師派遣やセミナー開催等を行って参りましたが、これからはもっと皆様にお役に立つ為、ご要望があればどんどん積極的に講師派遣を行っていかうと考えております。

社内研修・社外向けセミナー等、講師内容については、ご要望に沿えるように致します。

休日のご依頼も、ご相談に乗りますので、ぜひお気軽にご相談下さい。

【例】

1. 新発見?! 謄本の見方・使い方
2. 今さら聞けない登記手続きのキソの基礎
3. 相続勉強会(初級・中級・上級 編)
4. 最大限あなたの希望を叶える! 遺言の作り方
5. "株式会社"だけじゃない! 会社設立のツボ教えます。
6. 失敗事例から学ぶ事業承継
7. これで安心。終活セミナー～任意後見契約・死後事務委任契約・リビングウィル・遺言～等



7. アプローチメンバーズクラブ (AMC)のご案内

司法書士法人アプローチは、「もっと身近な事務所」となるために、「アプローチメンバーズクラブ (AMC)」というグループがあります。(現在会員数 425名)

皆様に少しでも安心をご提供できるように、当事務所を身近にご利用頂けるよう入会特典をつけさせて頂いております。この機会にご入会下さい。

入会10大特典

入会金11,000円 ※ 退会自由。年会費等は一切かかりません。

無料特典	1 特製ブック等プレゼント (非売品)	入会者に対し、アプローチ特製ブック等をプレゼントします。 「相続ブック」「エンディングブック」「卓上カレンダー」など、 今後発行するすべての特製ブック等をプレゼントします。
	2 相談券	年2回まで相談無料。3回目から有料(1時間5,000円)となります。
	3 お役立ち情報提供	セミナー開催のお知らせ、アプローチレターの提供(発行時) その他お役立ち情報の提供
	4 セミナー参加権	当事務所主催の有料セミナーに無料でご参加頂けます。 無料セミナーも当然お知らせいたします。 外部セミナーにもご招待します。
	5 各種専門家紹介	司法書士の業務範囲外のご相談につきましては、適切な専門家 (弁護士・税理士・不動産仲介等)をご紹介いたします。
	6 紹介割引	メンバーのご紹介の方は次の通りとさせていただきます。 ・初回相談無料 ・個別業務10%OFF
割引特典	7 個別業務割引	今後、当事務所に業務をご依頼される際は、当事務所規定の報酬の 20%OFF
	8 財産管理表の作成	通常料金50,000円～を50%OFF
	9 顧問契約割引	当事務所又は当事務所提携弁護士事務所との顧問契約料を20%OFF
	10 相続税シュミレーション	当事務所提携税理士事務所による相続税シュミレーション料を20%OFF

※各種割引を適用させて頂く為、ご依頼の際はAMC会員様である旨をお申し出下さいませようお願い致します。

※各種セミナー開催のお知らせ、その他お役立ち情報につきましては、メールアドレスをご記入して下さった方の方に配信させていただきます。

〒460-0003名古屋市中区錦二丁目2番13号 名古屋センタービル8階

司法書士法人アプローチ

Tel(052)228-0713 Fax (052)228-0714

<http://www.approach.gr.jp> ☒ soudan@approach.gr.jp

